

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

“El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management II – FIRBI durante el año 2021.

Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido de la presente Memoria, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo con las normas del Código Civil¹.

Antonio Cevallos Barriga
Gerente General

¹ De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, aprobado mediante Resolución SMV N° 029-2014-SMV-01

I. Acerca de la Sociedad Administradora

Información General

Fondos SURA SAF S.A.C. es una sociedad anónima cerrada, que se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 7 de diciembre de 2004 otorgada ante el Notario de Lima Dr. Eduardo Laos de Lama, inscrita en la Partida N° 11717377 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao el 19 de enero de 2005.

Fondos SURA SAF tiene como objeto social administrar uno o más fondos de inversión y fondos mutuos de inversión en valores, así como la prestación de los servicios de asesoría financiera, estructuración y administración de cartera, pudiendo desempeñar todas las demás actividades conexas o relacionadas con la administración de fondos, asesoría financiera, estructuración y administración de cartera, así como realizar todos los actos y celebrar todos los contratos permitidos a las sociedades anónimas cerradas.

Mediante Resolución CONASEV N° 007-2005-EF/94.10, la Superintendencia de Mercado de Valores – SMV (antes CONASEV), autoriza su funcionamiento para administrar de fondos mutuos de inversión en valores. Posteriormente mediante Resolución N° 018-2008-EF/94.01.1, se amplía la autorización para actuar como sociedad administradora de fondos de inversión en valores.

A finales del 2011, Fondos SURA SAF experimentó una operación financiera de gran envergadura, la cual determinó una nueva conformación de sus accionistas principales. En efecto, en operaciones simultáneas ING Group transfirió el 80% de las acciones de su propiedad en ING Wealth Management S.A., que fuera el accionista mayoritario de ING Fondos SAF S.A.C., a favor de Grupo de Inversiones Suramericana Holanda B.V., con lo cual Grupo de Inversiones Suramericana se convirtió en el accionista mayoritario de Fondos SURA SAF S.A.C. (antes ING Fondos SAF S.A.C.). Ante esta nueva conformación, en enero de 2012 se procedió a realizar formalmente el cambio de nuestra denominación social pasando a llamarse desde ese momento “Fondos SURA SAF S.A.C”.

Asimismo, con fecha 01 de marzo de 2015, entró en vigencia el proceso de fusión y absorción entre Sura Asset Management Perú S.A. y de Wealth Management Perú S.A.; así con fecha 30 de marzo de 2015, Pensiones Sura Perú transfiere la propiedad de la totalidad de sus acciones a Activos Estratégicos Sura AM Colombia S.A. S.; por lo tanto, Sura Asset Management Perú S.A. y Activos Estratégicos Sura AM Colombia S.A. S. se convirtieron en nuevos accionistas de Fondos Sura SAF.

Composición Accionaria

El capital social suscrito y pagado de Fondos SURA SAF al 31 de diciembre de 2021 es de S/ 51'873,949 (cincuenta y un millones ochocientos setenta y tres mil novecientos cuarenta y nueve y 00/100 Soles), representado por 51'873,949 acciones ordinarias de un valor nominal de S/ 1.00 (un sol) cada una.

Los accionistas de la sociedad son:

Accionista	N° de acciones	Porcentaje (%)	Nacionalidad
Sura Asset Management Perú S.A.	51'872,389	99,9	Perú
Activos Estratégicos Sura A.M. Colombia S.A.S.	1,560	00,1	Colombia
Total	51'873,949	100%	

ACCIONES CON DERECHO A VOTO

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 de los Estatutos de la Sociedad, todas las acciones tienen derecho a voto y confieren a sus titulares los mismos derechos y obligaciones.

Tenencia	Número de Accionistas	Porcentaje de participación %
Menor al 1%	1	0.01
Entre 1% - 5%	0	0
Entre 5% - 10%	0	0
Mayor al 10%	1	99.99
Total	2	100

ACCIONES DE INVERSIÓN

Fondos SURA SAF no registra acciones de inversión.

GRUPO ECONÓMICO

Fondos SURA SAF S.A.C. forma parte del grupo económico “Grupo Empresarial SURA”, grupo multilatinista listado en la Bolsa de Valores de Colombia, el cual se encuentra compuesto de la siguiente manera:

Integrante	Objeto Social	Dirección	Teléfono
AFP Integra	Planes de pensiones	Av. Canaval y Moreyra 522 – San Isidro – Perú	4119191
Sociedad Agente de Bolsa SURA S.A.	Actividades Bursátiles	Av. Canaval y Moreyra 532 – San Isidro – Perú	4400000
Sociedad Titulizadora SURA S.A.	Actividad fiduciaria	Av. Canaval y Moreyra 532 – San Isidro – Perú	4400000
SURA Asset Management Perú	Invertir en acciones, participaciones y valores mobiliarios de empresas en general.	Av. Canaval y Moreyra 522 – San Isidro – Perú	6123202
Grupo Inversiones Suramericana S.A.	Holding	Colombia	Página Web
Activos Estratégicos Sura A.M. Colombia S.A.S.	Holding	Colombia	-----
SURA Asset Management S.A.	Intermediación Financiera	Colombia	3177800

OFICINA PRINCIPAL

Al 31 de diciembre del 2021, la empresa cuenta con una Oficina Principal ubicada en Av. Canaval y Moreyra N° 532, San Isidro Lima, teléfono 4400000.

DIRECTORIO

Mediante Junta General de Accionistas de fecha 19 de enero de 2021, la Sociedad modificó su estatuto, incluyendo como órgano el Directorio, por lo tanto, mediante Junta General de Accionistas del 22 de marzo del 2021, se nombra integrantes del Directorio para el ejercicio 2021-2023, a las siguientes personas:

Eduardo Elías Dupuy - Presidente del Directorio
Director Independiente

Bachiller en Ingeniería Industrial por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Experiencia como docente en cursos de finanzas e inversiones, en el programa de bachillerato y maestría de la UPC y en seminarios en Mercado de capitales de la Universidad del Pacífico. Tiene 28 años de experiencia como administrador de fondos, dirección en empresas de retail, marcas y comercio internacional, en la industria textil. En los últimos 10 años ha fundado y participado en directorios de empresas en el rubro de exportación textil, marcas en Estados Unidos y gestión de activos en el mercado de capitales. Como administrador de portafolios, participó en la asesoría y gestión de las inversiones de los fondos de pensiones administrados por AFP Integra por USD 800mm aproximadamente, en mercados de bonos, monedas, acciones y mercado de bienes raíces. Luego se desempeñó como Gerente General de Tiendas ÉL, liderando la creación de una estructura logística de importación en productos de Asia al Perú. A partir del 2011, ha participado en adquisición y dirección de compañías de trading textiles (WTS), fábricas de exportación (TSC) y marcas de distribución en Estados Unidos (Nation LTD, AMO). En este período también fue miembro de los directorios de AFP Horizonte, Seguros SURA y SURA Asset Management Perú, así como de Corporación Jeruth.

Rodrigo Velásquez Uribe - Director Independiente

Licenciado en la carrera de Ingeniería Mecánica de la Universidad Pontificia Boliviana. Director de AFP Integra desde enero de 2012, hasta la fecha, Director de Protección S.A. y otras Juntas Directivas. Anteriormente se desempeñó como Presidente de la Gerencia General de Banca de Inversión Bancolombia, Presidente de Fabricato, Vicepresidente de Corfinsura y docente en varias universidades. Actualmente es miembro del Directorio de AFP Integra y Protección S.A.

Federico Suarez Mesa - Director

Ingeniero Administrador con Máster en Administración y Especialización en Finanzas Corporativas y más de 16 años de experiencia como asesor financiero en compañías del sector financiero y real. Certificado por el Autorregulador del Mercado Financiero de Colombia como Directivo. Experiencia en asesoría externa en gestión administrativa y financiera.

Esteban López Vargas - Director

Graduado en Economía en la Florida International University (2006). Con postgrado en NYU Stern School of Business (EEUU), donde obtuvo el grado de Máster en Administración de Empresas con especialización en Quantitative Finance, Financial Instruments and Markets. Anteriormente ocupó las posiciones de Investment Associate en UBS International, Senior Financial Analyst en Bank of America Merrill Lynch y Director de UBS AG. Ha sido Gerente en el BTG Pactual Colombia, Head de Prop Trading de Valores Bancolombia, CFO en Pago Go Medellín y actualmente es Gerente General de Fiduciaria Sura en Colombia.

PLANA GERENCIAL**Gerente General² y Director de Crédito: Armando Vidal Gastañaga**

Economista de la Universidad del Pacífico, con MBA del IE Business School (España). Cuenta con certificaciones internacionales CFA y CAIA y especializaciones en gestión de portafolios por Wharton, Yale y NYU. Inició sus funciones en AFP Integra como Ejecutivo de Riesgos (2006-2007), Ejecutivo Senior de Inversiones (2007) y Portfolio Manager Renta Variable y Renta Fija (2007-2010). Posteriormente, fue Country Head para Chile, Perú y Colombia en Capital Strategies Partners (2012-2014). Retornó al grupo SURA desempeñándose como Gerente de Inversiones – Renta Fija (2014-2017) y Head Regional Renta Fija (2018) en AFP Integra y últimamente como Head Regional Deuda Privada en el negocio de SURA Investment Management.

Gerente General³ : Antonio Cevallos Barriga

Posee una amplia experiencia en Estrategias de Inversión en Renta Variable nacional e internacional y Wealth Management. Previo a unirse a SURA, fue Gerente de Desarrollo de Negocios Perú de BlackRock (2017-2021). Además, diseñó el asset allocation para los portafolios de renta variable local e internacional como Estratega de Inversiones en AFP Integra (2013-2016), elaboró estrategias de inversión en renta variable local e internacional en BBVA AFP Horizonte (2012-2013) y trabajó como Portfolio Manager en Pacífico Seguros (1996-2000). Es economista, graduado de la Universidad del Pacífico y posee un Máster en Finanzas de London Business School.

Vicepresidente de Renta Fija: José Antonio Block Granda

Licenciado en Economía de la Universidad del Pacífico, con maestría en Finanzas en London Business School (Reino Unido) y especialización en Value Investing en Columbia Business School Executive Education. Cuenta con las certificaciones CFA y CAIA. Se desempeñó como Trader de Renta Variable en AFP Horizonte (2010-2013), Estratega de Inversiones en AFP Integra (2013-2014), Sub gerente de Inversiones en Fondos SURA (2015-2017) y Gerente de Análisis de Inversión en Profuturo AFP (2017-2018).

Vicepresidente de Adquisiciones - Real Estate: Ivan Carmelo Zarate Aima

Ingeniero Industrial de la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI), con maestría en Marketing de EADA – España y Maestría en Finanzas de la Universidad del Pacífico. Cuenta con un Diplomado Profesional Certificate en Real Estate Finance and Development del Massachusetts Institute of Technology (MIT). Se inició como Product Manager en Movistar Perú y posteriormente laboró en InVita Seguros como Analista Senior de Inversiones Inmobiliarias (2011-2013), Estratega de Inversiones Inmobiliarias en Seguros SURA (2013 – 2017) y Estratega de Inversiones Inmobiliarias en Fondos SURA (2018-2019).

Funcionario de Cumplimiento Normativo y Control Interno: Roberto Andrade Russi

Licenciado en Economía por la Universidad de Lima. Anteriormente se desempeñó como Gerente de Proyectos en Arkin Software S.A. (2014-2015), Funcionario de Control Interno de Compass Group S.A.B. S.A. (2008-2013), Consultor Funcional en Goldstone Info Systems (2004 – 2008), Sub Gerente de Liquidaciones en la Entidad de Deposito de Valores de Bolivia S.A. (2002-2004), Sub Gerente de Compensación y Liquidación de CAVALI S.A. ICLV (1997-2002), y Jefe de Operaciones Especiales en la Bolsa de Valores de Lima (1992-1997).

² Desde el 04 de noviembre de 2020 al 23 de abril de 2021

³ Desde el 24 de abril de 2021

Organización

Evolución del Personal	Dic.16	Dic.17	Dic.18	Dic.19	Dic.20	Dic.21
Gerencia General	1	1	1	1	1	1
Gerencias		1	1	2	2	3
Sub-Gerencias	2	2	2	1	1	1
Plana Administrativa	33	33	36	40	47	69
Administrativos / Otros de Ventas	11	16	14	15	17	22
Fuerza de Ventas	14	19	17	31	36	48
Total Personal	61	72	71	90	104	144
Fuerza de Ventas part time	90	41	89	78	78	78
Total Fuerza de Ventas	104	60	106	109	114	126

Fondos Bajo su Administración

Tomando en cuenta lo mencionado, al cierre de diciembre del 2021, la Sociedad Administradora de Fondos, administró los siguientes Fondos Mutuos y Fondos de Inversión:

Nombre del Fondo	Patrimonio	Número Partícipes
Sura Acciones de Mercados Emergentes FMIV	USD 3,426,616	246
Sura Acciones Europeas FMIV	USD 3,629,636	263
Sura Acciones Globales FMIV	USD 16,334,578	669
Sura Acciones Norteamericanas FMIV	USD 29,517,366	1018
Sura Fondo de Fondos Bonos Globales FMIV	USD 11,087,688	240
Fondo de Fondos Sura Capital Estratégico I FMIV	PEN 70,623,914	823
Fondo de Fondos Sura Capital Estratégico II FMIV	PEN 73,792,260	995
Fondo de Fondos Sura Real Estate Global Income FMIV	USD 278,015,290	1815
Fondo De Fondos Sura Selección Global I FMIV	USD 17,484,419	472
Sura Acciones FMIV	PEN 27,496,438	911
Sura Corto Plazo Dólares FMIV	USD 42,540,787	758
Sura Corto Plazo Soles FMIV	PEN 359,760,127	1041
Sura Deuda Latam FMIV	USD 38,641,296	10
Sura Renta Dólares FMIV	USD 22,034,232	754
Sura Renta Periódica I Dólares FMIV	USD 10,881,263	191
Sura Renta Periódica I Soles FMIV	PEN 32,817,785	207
Sura Renta Soles FMIV	PEN 116,528,268	893
Sura Ultra Cash Dólares FMIV	USD 207,897,295	1270
Sura Ultra Cash Soles FMIV	PEN 547,937,880	1552

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management	USD 90.905.964	622
Fondo de Inversión SURA Préstamos Latinoamericanos	USD 33,957,205	189
Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management II	USD 59,818,404	443
Sura Renta Periódica II Dólares FMIV	USD 5,094,404	103
Fondo de Inversión Factor SURA	PEN 65,828,111	122

II. Acerca del Fondo

1. Denominación

“Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management II - FIRBI”.

2. Objeto de inversión y política de inversiones del Fondo

El Fondo tiene por objeto principal invertir sus recursos en Inversiones Inmobiliarias. Estas inversiones consistirán principalmente en la adquisición directa de derechos sobre Bienes Raíces para destinarlos a su arrendamiento, usufructo o cualquier otra modalidad onerosa de cesión en uso. Las Inversiones Inmobiliarias serán mayoritariamente de largo plazo, y se encontrarán ubicadas exclusivamente en el Perú. Asimismo, se sujetarán a los límites establecidos en el Artículo 22 del presente Reglamento de Participación.

3. Plazo de duración del Fondo

El Fondo tiene un plazo de duración de diez (10) años, computados desde el Inicio de Actividades.

Datos relativos a su inscripción en Registro Público de Mercado de Valores.

El Fondo fue inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores de la Superintendencia de Mercado de Valores, mediante Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades N° 041-2019-SMV/10.2, de fecha 3 de mayo de 2019, administrado por Fondos Sura SAF S.A.C.

4. Clases de cuotas:

A. **CUOTAS CLASE “A”:** Las Cuotas Clase “A” podrán ser suscritas por cualquier persona natural o jurídica o patrimonio autónomo y deberán ser pagadas en su integridad al momento de su suscripción por parte del Partícipe. La suscripción mínima de este tipo de cuotas será definida por la Sociedad Administradora al momento de la colocación y podrá ser de entre 150 cuotas como mínimo y 1499 Cuotas como máximo por Partícipe Clase “A”.

B. **CUOTAS CLASE “B”:** Las Cuotas Clase “B” podrán ser suscritas por cualquier persona natural o jurídica o patrimonio autónomo y deberán ser pagadas en su integridad al momento de su suscripción por parte del Partícipe. La suscripción mínima de este número de cuotas por Partícipe es igual o mayor a 1,500 Cuotas.

5. Número de cuotas emitidas al 31 de diciembre de 2021:

	NUMERO DE CUOTAS	%	NUMERO DE PARTICIPES	VALOR CUOTA
SER A	43,777.69	73.66%	434	1,006.41
SER B	15,656.71	26.34%	9	1,006.41
	59,434.40	100%	443	

Todas las cuotas han sido pagadas al contado.

6. Miembros del Comité de Inversiones y del Comité de Vigilancia del Fondoa) Comité de Inversiones del Fondo: Compuesto por cuatro (4) miembros:

- **David Aguirre:** Gerente de Inversiones (Chief Investment Officer) del área de Mercados Privados de Sura Asset Management S.A.S. para Latino América (México, Colombia, Perú, Chile y Uruguay). Desde inicios de 2014 hasta abril de 2018 se desempeñó como Gerente (Head) de Activos Alternativos de la Unidad de Investment Management de Sura Asset Management. Anteriormente se desempeñó como Vicepresidente de Mercados de Capitales en Banca de Inversión Bancolombia, donde realizó transacciones por un valor agregado de aproximadamente US\$ 500 millones. Adicionalmente, fue Director de Portafolios de Terceros en Bolsa y Renta S.A. (hoy BTG Pactual Colombia). El señor Aguirre es Ingeniero de Producción y Especialista en Finanzas por la Universidad EAFIT. Adicionalmente, es Especialista en Economía por la Universidad de Los Andes y Master of Science (MSc) in Investment Management por Cass Business School.
- **Alejandro Vargas:** Director de Asset Management Regional, liderando la operación del Fondo de Desarrollo que gestiona el gestor y como miembro del Comité de Inversiones Inmobiliario Regional. Ex gerente de gestión de activos en PEI, uno de los vehículos de inversión inmobiliaria líderes en Colombia con más de 140 activos en operación, y desde donde participó en el desarrollo de más de 300,000 m2 de GLA en proyectos de Oficinas, Bodegas, Centros Comerciales y Residencias Estudiantiles.
- **Juan Guillermo Londoño:** El señor Londoño es miembro independiente del Comité Inmobiliario Regional de Sura Asset Management. Hasta el 2015, se desempeñó como Gerente General (Chief Executive Officer) de Celsia, la compañía del sector energético de Grupo Argos de Colombia. Actualmente se desempeña como Presidente de Trilium y participa en diversas juntas directivas, comités de inversiones y consejos directivos; entre los que se destacan Smurfit Kappa-Cartón de Colombia, URBANSA, Corporación Ruta N, FCP 4G|Credicorp Capital – Sura Asset Management, Universidad de Antioquia. Asimismo, ha participado en juntas directivas de Almacenes Éxito, Coltabaco, Colpapel, EPSA, Grupo SURA, Consorcio CCC de la Central Hidroeléctrica Porce III, ANDI, FIABCI, ANDESCO, Coninsa Ramón. El señor Londoño es Administrador de Negocios por la Universidad EAFIT. Ha recibido diversas condecoraciones, entre las que se destacan la Gran Cruz de Antioquía en Categoría Oro 2015, Inmobiliario Distinguido Lonja de Propiedad Raíz de Medellín - Antioquia 1996, Orden al Mérito Inmobiliario Federación Internacional de Profesionales Inmobiliarios FIABCI (Colombia) 1995.

- **Ivan Zárate Aima:** Ejecutivo Senior con +13 años de experiencia en Inversiones, Real Estate y Desarrollo de Negocios. Ha dirigido y administrado portafolios inmobiliarios por más de USD 300MM en fondos de inversión y compañías de seguros. Actualmente Vicepresidente Real Estate en grupo SURA, donde participa como portfolio manager de los fondos inmobiliarios de rentas (FIRBIs) más grandes del Perú, liderando los procesos de adquisición de los fondos inmobiliarios basados en Perú. Cuenta con +13 años de experiencia en inversiones inmobiliarias y compañías multinacionales. Ocupó puestos en Invita Seguros y grupo Telefónica. Ingeniero Industrial titulado (UNI). Cuenta con Maestría en Finanzas (UP) y Maestría MKT (Centrum), certificaciones en MIT (Real Estate,) CAIA Chartholder y CFA nivel 1.

b) **Comité de Vigilancia del Fondo:** Compuesto por tres (3) miembros titulares:

- **José Antonio De Rivero Salazar:** Miembro titular y Presidente del Comité de Vigilancia. Ejecutivo Senior con experiencia en Dirección General y Dirección de Auditoría, Finanzas, Riesgos y Procesos, en empresas del sistema financiero, del cuidado de la salud y de retail. Consultor Internacional en Supervisión Bancaria. Economista, MBA, Coach certificado.
- **Jorge Armando Zegarra Nieto:** Miembro titular y Vice-Presidente del Comité de Vigilancia. Ejecutivo de Finanzas especializado en Planificación Financiera y Finanzas Corporativas. Doce años de experiencia en subgerencias corporativas con experiencia en Planeamiento Financiero, Valorización de Empresas y Proyectos de Inversión, Gestión de Inversiones, Gestión de Tesorería, Riesgos, Planeamiento Estratégico y Control de Gestión. Ingeniero Industrial por la PUCP, Master en Finanzas y MBAdel CENTRUM-EADA (España).
- **Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros.**

7. **Asesores de inversión**

El Fondo no cuenta con asesores de inversión.

8. **Custodio**

El Fondo no cuenta con Custodio.

9. **Gestor externo**

El Fondo no cuenta con Gestor externo.

10. **Política de distribución de dividendos del Fondo**

El Fondo distribuirá y pagará anualmente las utilidades netas distribuibles y líquidas de cada ejercicio por un equivalente, como mínimo, del noventa y cinco por ciento (95%), descontado la Retribución Variable. A su sola discreción, la Sociedad Administradora podrá decidir distribuir un porcentaje mayor de las utilidades distribuibles y líquidas generadas.

Para efectos de determinar la utilidad neta distribuible del ejercicio, se deberá tomar en cuenta los criterios establecidos en la Cuarta Disposición Complementaria Final del

Reglamento de Fondos de Inversión y sus demás normas complementarias o modificatorias.

La distribución y pago de utilidades deberá hacerse dentro de los treinta (30) días siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria Anual de Partícipes que apruebe los estados financieros anuales, sin perjuicio que la SAFI pueda efectuar pagos a cuenta con cargo a la utilidad neta distribuible de forma trimestral. Los beneficios devengados que la Sociedad Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Partícipes, dentro del plazo antes indicado, generarán intereses compensatorios y moratorios a cargo de la Sociedad Administradora por la tasa más alta que corresponda según el Banco Central de Reserva del Perú.

La Sociedad Administradora podrá en todo caso, de manera previa a la distribución y pago de la utilidad neta distribuible del Fondo, autorizar el pago de los costos y gastos a cargo del Fondo con los recursos disponibles.

Con la finalidad de asegurar el apropiado e ininterrumpido funcionamiento del Fondo, la Sociedad Administradora podrá provisionar los montos necesarios para cubrir íntegramente los gastos a cargo del Fondo de acuerdo con los topes máximos establecidos en el Reglamento de Participación.

Las distribuciones que se hagan a los Partícipes del Fondo serán hechas en efectivo o a través de los Activos, durante el Plazo de Duración del Fondo o al momento de su liquidación. Las distribuciones hechas a Partícipes que sean Fondos Pensiones o Compañías de Seguros deberán hacerse siempre en efectivo o, en su defecto, instrumentos de inversión elegibles de acuerdo a la normativa aplicable.

El pago y reconocimiento de la Retribución Variable se hará a favor de la Sociedad Administradora con una periodicidad anual a partir del tercer (3er) año del Inicio de Actividades del Fondo.

IV. Descripción de las operaciones de Fondo

1. Excesos de participación presentados en el Fondo, de acuerdo con lo señalado en el artículo 32 del Reglamento

El Fondo no ha incurrido en excesos de participación.

2. Excesos de inversión y las inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo

El Fondo no ha incurrido en excesos de inversión o inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo.

3. Hechos de importancia ocurridos en el Fondo

El Fondo ha informado oportunamente de los siguientes hechos de importancia:

Fecha	Hecho de importancia
05/02/2021	Aumento de Capital FIRBI II
22/03/2021	Nombramiento de Directores de Fondos SURA - Elías Dupuy, Eduardo - Presidente Del Directorio - López Vargas, Esteban – Director - Suarez Mesa, Federico – Director - Velásquez Uribe, Rodrigo - Director
23/03/2021	Se nombra a Gonzalo Martin Miranda Navarro, Responsable de Gestión Integral de Riesgos de Inversión Corporativo
25/03/2021	Acuerdos de la Asamblea Ordinaria de Partícipes FIRBI II: - Se aprobó EEFF auditados 2020, Memoria anual y el Informe de Comité de Vigilancia - Se presentó y aprobó el informe sobre los aumentos de capital durante el 2020 - Se aprobó el nombramiento de Alejandro Vargas como nuevo miembro del Comité de Inversiones - Se seleccionó a KPMG como auditor externo para el 2021 - Se delega al Comité de Inversiones aprobar el endeudamiento del Fondo y decidir los términos y condiciones de cada financiamiento.
25/03/2021	Adjudicación de Cuotas FIRBI II
05/04/2021	Fin aumento de capital FIRBI II
23/04/2021	Nombramiento Gerente General Antonio Cevallos Barriga
25/05/2021	Nombramiento de Responsable de Gestión Integral de Riesgos Operativos a Sandra Melissa Razuri Puccio
28/10/2021	Asignación de Precio de Venta. Proceso de Liquidez Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles SURA Asset Management II . FIRBI
29/11/2021	Finaliza el Procedimiento de Liquidez del FONDO DE INVERSIÓN EN RENTA DE BIENES INMUEBLES SURA ASSET MANAGEMENT II – FIRBI

30/11/2021	Mediante Comité de Inversiones se aprobó la reducción de capital del Fondo luego de finalizado el Procedimiento de Liquidez que establece el Reglamento de Participación del Fondo
29/12/2021	Información OPAs Grupo Sura y Grupo Nutresa

4. Análisis y evolución de las operaciones del Fondo

a) Ingresos, inversiones y gastos del Fondo

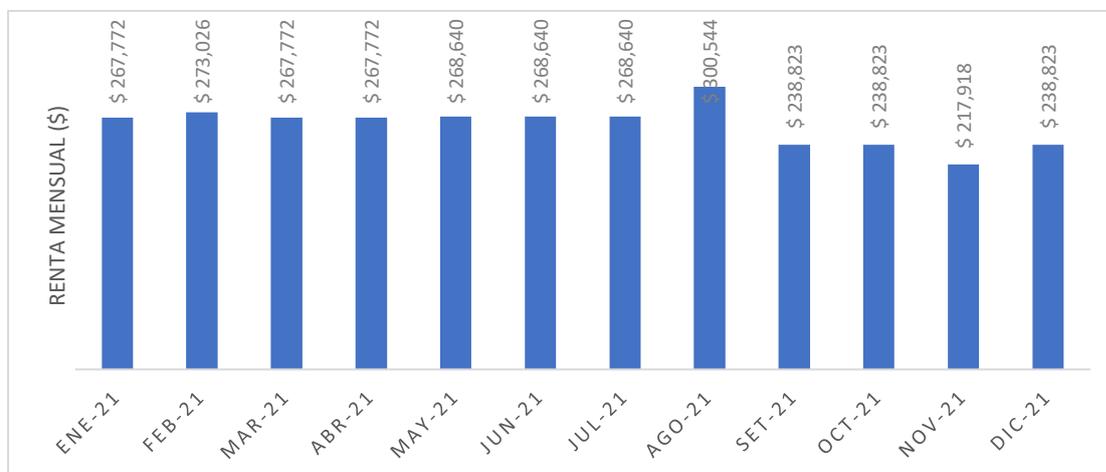
- **Activos del Fondo**

El Fondo de Inversión en Renta de Bienes inmuebles Sura Asset Management a diciembre del 2021 administra inversiones inmobiliarias por un monto de US\$ 61,590 millones, los mismos que corresponde a 41,715 m² de área arrendable, percibiendo por esto una renta mensual de USD. 392,9490⁴

Inmueble	Ubicación	Incorporación al Fondo	GLA
Torre San Sebastián	San Borja	2019	6,322
Local industrial Savar	Callao	2019	19,526
Local Telefónica	Pueblo libre	2020	4,418
Torre Panorama	Surco	2020	4,780
Local Lógiko	Lurín	2021	3,170
Torre More	Surco	2021	3,498
			41,715

- **Evolución de Ingresos**

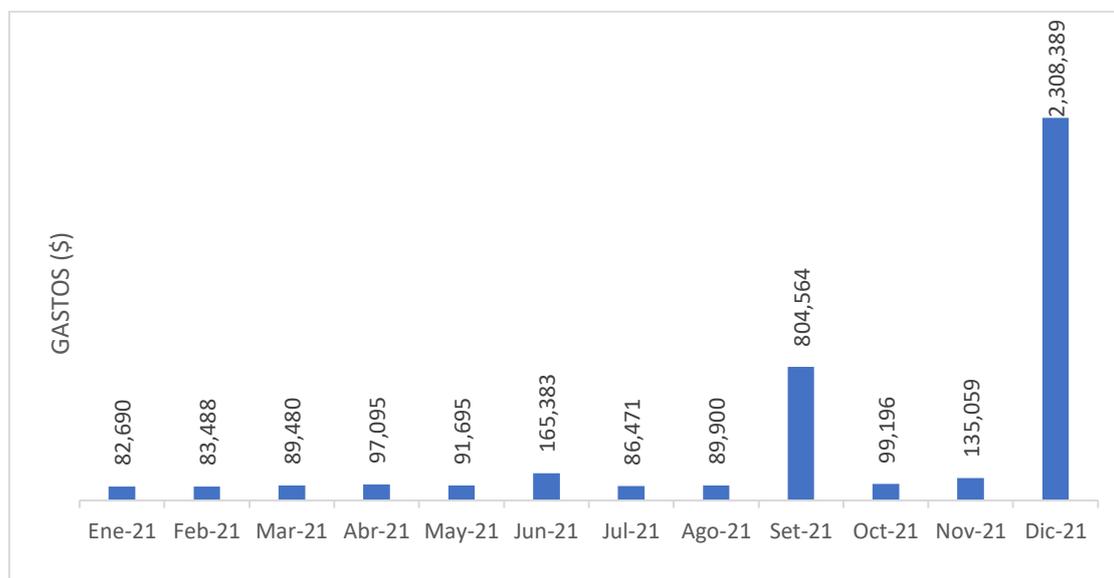
A continuación, se muestra el evolutivo de ingresos mensualizados del Fondo en el 2021, los cuales provienen exclusivamente del arrendamiento de los activos inmobiliarios:



⁴ Ingreso por renta mensual en diciembre de 2021.

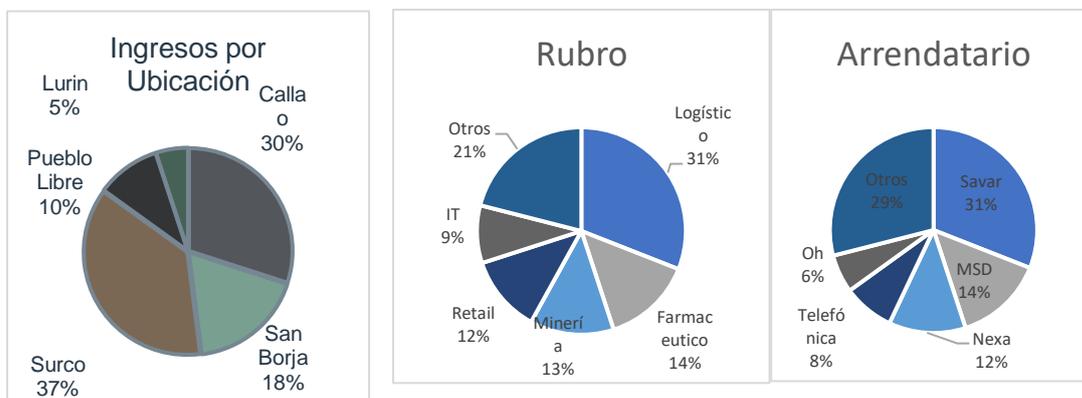
- **Evolución de Gastos**

A continuación, se muestra el evolutivo de gastos mensualizados del Fondo en el 2021. Los principales gastos del Fondo son los correspondientes a impuestos y tasas municipales, costos legales y mantenimiento de edificios.



- **Ingresos del Fondo por Rubro, Arrendatario y por Edificio**

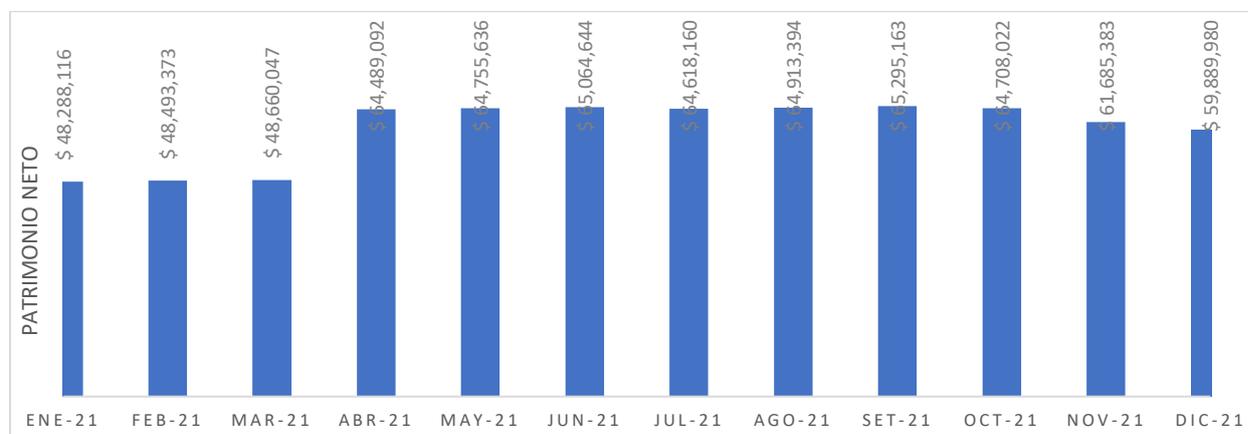
Los ingresos del Fondo son presentados por rubro, arrendatario y edificio:



(*) Respecto al portafolio vigente al 31 de diciembre 2021.

- Evolución del Patrimonio Neto y Valor Cuota por Serie

El Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management II, al 31 de diciembre de 2021, administra un Patrimonio Neto de USD. 59,889,980



A continuación, se muestra la evolución del valor cuota por serie del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management II:

Serie A



Serie de Cuota	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21
AUM Serie A	31,036,797	34,185,568	34,339,779	47,818,665	48,016,308	48,303,224
Valor Cuota	1,017.20	1,023.10	1,030.36	1,013.44	1,019.12	1,024.94
Número de Cuotas	33,190.74	33,190.74	33,190.74	46,448.23	46,448.23	46,448.23

Serie de Cuota	jul-21	ago-21	sep-21	oct-21	nov-21	dic-21
AUM Serie A	47,914,369	48,133,285	48,416,367	47,981,002	45,433,203	44,058,115
Valor Cuota	1,020.67	1,023.46	1,029.01	1,018.60	1,024.02	1,030.15
Número de Cuotas	46,448.23	46,448.23	46,448.23	46,448.23	43,777.69	43,777.69

Serie B**Valor Cuota Clase B**

Serie de Cuota	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21
AUM Serie B	14,193,919	14,255,959	14,320,268	16,593,275	16,661,858	16,761,419
Valor Cuota	1,017.41	1,023.31	1,030.57	1,013.44	1,019.33	1,025.15
Número de Cuotas	13,838.21	13,838.21	13,838.21	16,114.37	16,114.37	16,114.37

Serie de Cuota	jul-21	ago-21	sep-21	oct-21	nov-21	dic-21
AUM Serie B	16,626,484	16,702,449	16,800,680	16,649,606	16,252,179	15,760,288
Valor Cuota	1,020.89	1,023.68	1,029.22	1,018.82	1,024.23	1,030.37
Número de Cuotas	16,114.37	16,114.37	16,114.37	16,114.37	15,656.71	15,656.71

b) Operaciones del Fondo con personas relacionadas

En el 2021 no se realizaron operaciones con personas relacionadas al Fondo.

c) Compromisos y obligaciones asumidos por el Fondo frente a terceros y los plazos de vencimiento

El fondo mantiene una CXP por el inmueble More de alrededor de 5.8MM, verificar monto exacto en archivo de valor cuota, a ser pagado a más tardar en el mes de Oct'22. El fondo mantiene una CXP por el inmueble More de alrededor de 5.8MM, verificar monto exacto en archivo de valor cuota, a ser pagado a más tardar en el mes de Oct'22.

d) Variables exógenas que pueden afectar en el futuro significativamente los principales ingresos o gastos del Fondo**i. Riesgo macroeconómico.**

Es el riesgo relacionado con la posibilidad de obtener pérdidas derivadas del mal desempeño de los sectores económicos, proyectos, activos y derechos de contenido económico en los que invierte el Fondo, debido al comportamiento de la economía peruana, regional y/o mundial. Por ejemplo, el desempeño negativo de algunas variables, tales como crecimiento económico, ciclos de la construcción, inflación, tasas de interés, tasas de cambio, desempleo y, en general, las demás variables económicas sobre las cuales el Sociedad Administradora no tiene control.

Este riesgo incluye también los factores políticos que pueden afectar al país tales como (i) políticas sociales, (ii) políticas fiscales, (iii) políticas monetarias, (iv) inestabilidad política,

(v) ataques terroristas, (vi) guerras civiles, (vii) revueltas populares, (viii) políticas para prevención del lavado de activos, entre otras.

ii. Riesgo de desvalorización de las Inversiones Inmobiliarias.

Es el riesgo relacionado con la disminución en el valor de las Inversiones Inmobiliarias, disminución que puede ser causada por percepciones de desvalorización por parte del mercado, como resultado de la comparación con edificios de diseño y/o tecnología más reciente y novedosa, o por la disminución temporal en la demanda generada por expectativas negativas sobre el futuro, en cuyo caso la realización de los Bienes Raíces se podría ver afectada, impactando directamente en el retorno que le corresponde a las Cuotas del Fondo.

iii. Riesgo en la valoración de las Inversiones Inmobiliarias del Fondo

Las Inversiones Inmobiliarias del Fondo serán valoradas de acuerdo con lo dispuesto para tal efecto en el presente Reglamento de Participación. No obstante lo anterior, por la naturaleza de las Inversiones Inmobiliarias, así como por su duración, los resultados de las valoraciones podrían diferir del valor real de dichas Inversiones Inmobiliarias. Ciertas decisiones del Fondo incluida la decisión de realizar distribuciones anticipadas de recursos podría realizarse en función de estos resultados, eventualmente afectando los intereses de los Partícipes.

En particular, debe anticiparse que durante el Plazo de Duración del Fondo el valor de las Cuotas pueda estar incluso por debajo de su costo de inversión, como consecuencia del efecto contable de registrar los egresos de operaciones y gastos del Fondo durante un periodo en el cual éste aún no genera ingresos.

iv. Riesgo de terminación anticipada de contratos de arrendamiento, usufructo u otras modalidades de cesión en uso y de recolocación de Bienes Raíces

Los contratos de arrendamiento, usufructo u otras modalidades de cesión en uso onerosa que el Fondo celebre con terceros pueden ser resueltos o terminados con anterioridad a la fecha de vencimiento originalmente pactada. De producirse estos supuestos, el Fondo deberá buscar la recolocación de los Bienes Raíces en el mercado en el menor tiempo posible para no perder rentabilidad y mantener los flujos esperados provenientes de las Inversiones Inmobiliarias estables. Sin embargo, esta tarea podría ser difícil si es que en dicho momento las condiciones del mercado inmobiliario no fuesen favorables, existiese un alto nivel de vacancia de Bienes Raíces o no existiese la suficiente demanda de alquiler de los Bienes Raíces, los precios por arrendamiento o usufructo por m² hubiesen disminuido, las condiciones de la economía se hubiesen deteriorado u otros que impidan la pronta recolocación o el mantenimiento de los mismos flujos percibidos con anterioridad.

v. Riesgo de mercado.

Es el riesgo que se origina en las variaciones de los precios de los arriendos o cualquier otra clase de renta derivada de la explotación de los Bienes Raíces por el Fondo.

Por otro lado, la Sociedad Administradora podrá acordar con los operadores de los Bienes Raíces unas políticas acordes con la naturaleza del Fondo para lograr una adecuada gestión.

En consecuencia, los Partícipes aceptan que la ocurrencia inclusive de uno o más eventos asociados al riesgo de mercado, puede dar lugar a pérdidas de sus aportes.

vi. Riesgo de desinversión.

Es el riesgo asociado a la posibilidad que el período de desinversión se extienda más allá de lo esperado, o no se puedan liquidar las Inversiones Inmobiliarias por situaciones de mercado.

La evolución de los ciclos inmobiliarios en la economía peruana muestra que el riesgo de realización de un inmueble puede ser, en determinados periodos, elevado, y que se podría requerir un alto grado de tolerancia de plazo o de reducción del valor esperado para, efectivamente, realizar un Bien Raíz. Tomando esto en consideración, el inversionista deberá evaluar el impacto que podría tener en la rentabilidad del Fondo, y como consecuencia en el valor de sus Cuotas, una posible demora en la realización de los Bienes Raíces que integran el Fondo.

Asimismo, no obstante, la Sociedad Administradora tenga a su disposición diferentes opciones de salida o venta de las Inversiones Inmobiliarias, resulta imposible predecir el resultado de las mismas y/o el desempeño del mercado en el momento en que se pretenda realizar una desinversión. Si el Fondo no logra ejecutar una estrategia de salida exitosa en caso se haya decidido su disolución y liquidación, éste podrá verse forzado a liquidar algunas Inversiones en términos menos favorables que los planeados, afectando la rentabilidad de los Partícipes.

Finalmente, en lo concerniente a los Procedimientos de Liquidez, es posible que para poder otorgar liquidez a los Partícipes, la Sociedad Administradora, residualmente, ante la falta de caja se vea obligada a desinvertir en ciertos activos para generar caja suficiente para redimir las Cuotas correspondientes. Esta desinversión está sujeta a los riesgos antes descritos, y de realizarse puede afectar el valor de las cuotas de los Partícipes del Fondo.

vii. Riesgo de tasa de interés e inflación.

Es el riesgo asociado a las variaciones que presenta la tasa de interés. El incremento en las tasas de interés y la inflación podrían afectar las Inversiones Inmobiliarias del Fondo, aumentando el costo financiero de los proyectos y, en consecuencia, disminuyendo la tasa de rendimiento real de las Inversiones o reduciendo los recursos disponibles para la distribución de utilidades para los Partícipes.

La Sociedad Administradora estableció un límite de endeudamiento del Fondo, señalado en el Artículo 26(a) del Reglamento de Participación y procurará definir los niveles adecuados de exposición al riesgo de tasa de interés.

viii. Riesgos regulatorios.

Son los posibles riesgos por cambios en las normas o interpretación de las mismas que afecten de manera adversa la rentabilidad asociada con uno, algunos o la totalidad de las Inversiones Inmobiliarias.

ix. Riesgo comercial/Lucro cesante.

Es el riesgo relacionado con periodos de ingresos reducidos o bajos que pueden llevar a la necesidad de solicitar aportes de capital adicionales a los Partícipes del Fondo, con el fin de cubrir gastos relacionados con el buen funcionamiento de las Inversiones Inmobiliarias que forman parte del portafolio del Fondo.

x. Fuerza mayor.

Representa el riesgo relacionado con la destrucción o deterioro parcial o total, significativo o no de los Bienes Raíces, a causa de eventos de fuerza mayor y caso fortuito.

xi. Riesgo de terrorismo.

Riesgo que un Bien Raíz se vea, directa o indirectamente, afectado por un ataque terrorista. Dicho ataque podría tener una variedad de consecuencias negativas, incluyendo los riesgos y costos relacionados con la posible destrucción total o parcial del Bien Raíz.

xii. Riesgo Tributario y pérdida de beneficios tributarios

De manera general, es importante poner de relieve que las normas tributarias que afectan al Fondo o a los Partícipes son susceptibles de ser modificadas, ampliadas o derogadas en el tiempo y pueden influir en el rendimiento esperado de sus inversiones.

Los inversionistas interesados en adquirir las Cuotas del Fondo, deberán consultar con sus respectivos asesores tributarios respecto a los alcances de los impuestos antes indicados u otros que pudieran resultar aplicables a su inversión, y sobre las exoneraciones o inafectaciones que pudieran aplicar. Asimismo, se recomienda al Partícipe que esté permanentemente informado sobre los cambios en la normativa tributaria. Sin perjuicio de ello, el Capítulo VIII del Reglamento de Participación contiene un resumen de las principales normas tributarias aplicables a Fondo y a las Cuotas.

El Fondo califica, de acuerdo a la Cuarta Disposición Complementaria del Reglamento de Fondos de Inversión, como FIRBI. Esta clase de fondos gozan de una serie de beneficios tributarios explicados en el Capítulo VIII del Reglamento de Participación. Su aplicación depende de que, durante su existencia, el Fondo mantenga las condiciones legales para poder ser calificado como FIRBI, las mismas que se detallan en el Artículo 4 del Reglamento de Participación.

Se debe tener en cuenta, por lo tanto, que existe el riesgo que no sea posible para el Fondo cumplir con todas las condiciones detalladas en el Artículo 4 de este Reglamento de Participación, por lo que, de producirse dicho supuesto el Fondo podría perder, temporal o permanentemente, la naturaleza de FIRBI y, en consecuencia, dejar de gozar de los beneficios tributarios explicados en el Capítulo VIII del Reglamento de Participación.

5. Contingencias

Al cierre del ejercicio, el Fondo no registra procesos judiciales, administrativos o arbitrales iniciados o que sea previsible se inicien a favor o en contra, que tengan un impacto significativo sobre los resultados de operación y la posición financiera del Fondo.